



Settembre 2025

Informative e news per la clientela di studio

Le news di agosto	2
Ires premiale: approvato il decreto del MEF	4
È finalmente operativo lo speciale split payment nel settore logistica e trasporti: approvato il modello di comunicazione e istituito il codice tributo	7
Concordato preventivo biennale 2025/2026 e "sanatoria" anni pregressi	9
Ampliato a due anni il termine di imposta per il riacquisto della prima casa	1 4
Scade il prossimo 30 settembre il termine per chiedere il rimborso dell'IVA assolta in altri Paesi europei	1 6
Proseguono le modifiche e le novità riguardanti la disciplina dei sodalizi sportivi dilettantistici	1 9
Novità in tema di polizze catastrofali	2 2
Copertura perdite con riserva in sospensione di imposta	2 3
L'Inps definisce la procedura per la richiesta della riduzione Inps 50% per i nuovi iscritti alla gestione Inps artigiani commercianti	2 4

Le procedure amministrative e contabili in azienda

La contabilizzazione dei fabbricati e lo scorporo dei terreni	2 6
Il trattamento dell'immobile del professionista ai fini reddituali	3 3

Occhio alle scadenze

Principali scadenze dal 16 settembre al 15 ottobre 2025	3 6
---	--------

Informative e news per la clientela di studio

NOVITÀ IN TEMA DI DELEGA UNICA AGLI INTERMEDIARI

Con il provvedimento n. 321918 del 7 agosto 2025, l'Agenzia delle Entrate ha fissato all'8 dicembre 2025 la data di avvio delle nuove funzionalità per la comunicazione dei dati relativi al conferimento, rinnovo e revoca della delega unica agli intermediari:

- introdotta dal provvedimento direttoriale del 2 ottobre 2024 (Delega Unica: istruzioni per delegare ai servizi fiscali Agenzia delle Entrate e Agenzia delle Entrate-Riscossione)
- e modificata il 20 maggio 2025 (Delega unica intermediari: possibile anche la firma elettronica FEA e CIE).

(AdE – provvedimento 321918/2025)

CONTRIBUTO INTEGRATIVO INARCASSA

Dal 2025 cambia la tempistica di versamento per il contributo integrativo dovuto dagli ingegneri e architetti iscritti agli Albi professionali e titolari di partita IVA ma non iscritti a Inarcassa, nonché dalle società di ingegneria. Il termine ordinario del 31 agosto viene spostato al 31 dicembre dell'anno successivo a quello di riferimento.

(Inarcassa – delibera CDA)

DEDUZIONE DEI COSTI IN CASO DI ACCERTAMENTO SU C/C

Con ordinanza n. 23741/2025, la Corte di Cassazione torna a pronunciarsi sul tema delicato dell'accertamento induttivo sui conti correnti bancari dei professionisti. Il fulcro della controversia è la deducibilità dei costi in presenza di versamenti ritenuti compensi non dichiarati. La Corte ribadisce un principio ormai consolidato: anche in caso di accertamento basato su presunzioni, l'Agenzia delle Entrate deve considerare una quota di costi deducibili per rispettare il principio di capacità contributiva.

(Corte di Cassazione – ordinanza 23741/2025)

DOVUTA L'IVA SULLE FATTURE INESISTENTI

Con la sentenza n. 22795/2025, la Corte di Cassazione ha riaffermato un principio consolidato nella giurisprudenza nazionale ed europea: l'emissione di una fattura per operazione inesistente genera l'obbligo di versamento dell'IVA, salvo che sia dimostrata l'eliminazione tempestiva del rischio di perdita del gettito erariale.

(Corte di Cassazione – sentenza 22795/2025)

TRATTAMENTO FISCALE DELLA CESSIONE DEL MARCHIO

Con la risposta a interpello n. 210/E/2025 l'Agenzia delle Entrate chiariscono il trattamento fiscale della cessione del marchio e in particolare chiariscono che la cessione di un marchio accompagnata da diritti IP collegati (come disegni, modelli e diritti d'autore su materiali promozionali) non configura una cessione di ramo d'azienda, ma va trattata come cessione di singoli beni, rilevante ai fini IVA.

Informative e news per la clientela di studio

CONCORDATO PREVENTIVO BIENNALE 2025/2026 E "SANATORIA" ANNI PREGRESSI

Con l'articolo 12-ter, D.L. n. 84/2025, inserito in sede di conversione in legge, è stato completato il quadro normativo relativo all'"accoppiata" concordato preventivo biennale 2025/2026 (la cui disciplina era già contenuta nel c.d. "correttivo-bis" alla riforma fiscale) e ravvedimento speciale per gli anni dal 2019 al 2023. Si ricorda che l'accesso alla sanatoria per gli anni pregressi è ammesso solamente per coloro che aderiscono alla proposta del Fisco per gli anni 2025/2026, mentre è possibile aderire solamente al concordato e non anche al ravvedimento speciale.

Concordato preventivo biennale

Le principali novità del concordato preventivo biennale 2025/2026 riguardano ambito soggettivo, modalità e termini di adesione, specifiche regole per i professionisti, e tetti all'imposta sostitutiva, con l'obiettivo di rendere il sistema più efficiente e trasparente. Si ricorda che il concordato preventivo biennale (CPB) rappresenta uno strumento di accordo tra contribuente e Agenzia delle Entrate per predeterminare il reddito imponibile su cui versare le imposte per due annualità, ottenendo così stabilità e semplificazioni fiscali. Nel biennio 2025-2026, l'istituto è stato rivisto e ampliato con il cosiddetto "correttivo-bis" di giugno 2025, che ha introdotto nuove soglie, regole di esclusione e maggiore interoperabilità tra le categorie professionali.

Ambito soggettivo

Dal 2025 possono aderire al CPB i contribuenti che esercitano, in modo prevalente, attività in agricoltura, manifattura, servizi, professioni e commercio, a condizione che siano soggetti agli ISA. Sono ammessi anche le società di persone, le società di capitali in regime di trasparenza e gli studi associati, purché tutti i soci aderiscano. Viene esclusa la possibilità di adesione per i soggetti forfettari, la cui partecipazione era concessa solo per il 2024 in via sperimentale. Restano esclusi coloro che hanno debiti fiscali superiori a 5.000 euro, debiti previdenziali irrisolti o condanne tributarie negli ultimi 3 anni.

Modalità e termini per l'adesione

Per il biennio 2025/2026, l'adesione può avvenire in 2 modalità: contestualmente alla presentazione della dichiarazione dei redditi (tramite quadro CPB allegato al modello Redditi 2025), oppure con invio separato e autonomo del modello CPB. Il termine di adesione, precedentemente fissato al 31 luglio, è stato prorogato al 30 settembre 2025, estendendo la finestra operativa per l'accettazione della proposta. Per i soggetti con esercizio non coincidente con l'anno solare, la scadenza è spostata all'ultimo giorno del settimo mese successivo a chiusura del periodo d'imposta.

Regole specifiche per i professionisti

I professionisti, inclusi gli studi associati e le STP, possono aderire soltanto se tutti i soggetti coinvolti applicano gli ISA e non presentano cause di esclusione specifiche. In caso di partecipazione in associazioni professionali, la scelta di aderire è vincolante per tutti gli associati. La nuova normativa ha inoltre introdotto cause di esclusione e cessazione collegate alla presenza di partecipazioni non aderenti o al mancato rispetto dei requisiti ISA, rendendo l'adesione più rigorosa. Ruolo centrale riveste anche l'affidabilità fiscale, che può premiare il contribuente con proposte di concordato più vantaggiose.

Limite massimo per l'imposta sostitutiva

Dal 2025, la flat tax del CPB si applica entro il limite di 85.000 euro di eccedenza tra reddito concordato e reddito effettivo del periodo precedente. Oltre tale soglia, l'imposta è rimodulata: si applicano le aliquote ordinarie IRPEF (43% per persone fisiche) e IRES (24% per società).

Ravvedimento speciale anni 2019-2023

I soggetti che hanno applicato gli ISA e che, relativamente al biennio d'imposta 2025-2026, aderiscono entro i termini di legge al CPB, possono procedere a un regime di ravvedimento versando un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e delle relative addizionali, nonché dell'IRAP. Il ravvedimento è applicabile per i soggetti il cui periodo d'imposta non coincide con l'anno solare, al periodo d'imposta in corso al 31 dicembre di ciascun anno di riferimento. Con provvedimento dell'Agenzia delle Entrate saranno stabiliti i termini e le modalità di comunicazione delle opzioni per il ravvedimento.

Determinazione della base imponibile

La base imponibile dell'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e delle relative addizionali è data dalla differenza tra il reddito d'impresa o di lavoro autonomo già dichiarato, al 2 agosto 2025, in ciascuna annualità e il valore dello stesso incrementato nella misura del:

- 5% per i soggetti con punteggio ISA pari a 10;
- 10% per i soggetti con punteggio ISA pari o superiore a 8 e inferiore a 10;

- 20% per i soggetti con punteggio ISA pari o superiore a 6 e inferiore a 8;
- 30% per i soggetti con punteggio ISA pari o superiore a 4 e inferiore a 6;
- 40% per i soggetti con punteggio ISA pari o superiore a 3 e inferiore a 4;
- 50% per i soggetti con punteggio ISA inferiore a 3.

La base imponibile dell'IRAP è costituita dalla differenza tra il valore della produzione netta già dichiarato in ciascuna annualità e il valore dello stesso incrementato nella misura di cui sopra.

Aliquote

Per le annualità 2019, 2022 e 2023, l'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e delle relative addizionali è applicata con l'aliquota del:

- 10%, se nel singolo periodo d'imposta il livello di affidabilità fiscale è pari o superiore a 8;
- 12%, se nel singolo periodo d'imposta il livello di affidabilità fiscale è pari o superiore a 6 ma inferiore a 8;
- 15%, se nel singolo periodo d'imposta il livello di affidabilità fiscale è inferiore a 6.

Per le annualità 2019, 2022 e 2023, ai fini IRAP l'imposta sostitutiva è pari al 3,9%. Limitatamente ai periodi di imposta 2020 e 2021, in ragione della pandemia di COVID-19, le imposte sostitutive sono diminuite del 30%.

Aspetti particolari per alcuni soggetti

I soggetti con un ammontare di ricavi di cui all'articolo 85, comma 1, TUIR (esclusi quelli "finanziari"), ovvero compensi di lavoro autonomo cui all'articolo 54, comma 1, TUIR, fino a 5.164.569 euro e che non determinano il reddito con criteri forfetari, possono accedere al regime di ravvedimento in presenza di una delle seguenti circostanze anche per una delle annualità comprese tra il 2019 e il 2023:

- hanno dichiarato una delle cause di esclusione dall'applicazione degli ISA correlate al COVID-19, introdotte con specifici Decreti MEF;
- hanno dichiarato la sussistenza di una condizione di non normale svolgimento dell'attività (di cui all'articolo 9-bis, comma 6, lett. a), D.L. n. 50/2017);
- hanno dichiarato una causa di esclusione dall'applicazione degli ISA correlata all'esercizio di 2 o più attività di impresa, non rientranti nel medesimo ISA, qualora l'importo dei ricavi dichiarati relativi alle attività non rientranti tra quelle prese in considerazione dall'ISA relativo all'attività prevalente superi il 30% dell'ammontare totale dei ricavi dichiarati.

Per le annualità in cui sussistono tali circostanze, ai fini del calcolo dell'imposta sostitutiva da versare per il ravvedimento:

- la base imponibile dell'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e delle relative addizionali è data dalla differenza tra il reddito d'impresa o di lavoro autonomo già dichiarato, al 2 agosto 2025,

per l'annualità interessata e il valore dello stesso incrementato nella misura del 25%. L'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e delle relative addizionali è determinata applicando all'incremento l'aliquota del 12,5%;

- la base imponibile dell'IRAP è data dalla differenza tra il valore della produzione netta già dichiarato per l'annualità interessata e il valore dello stesso incrementato nella misura del 25%. L'imposta sostitutiva dell'IRAP è determinata applicando all'incremento l'aliquota del 3,9%.

Le imposte sostitutive sono diminuite del 30%, a eccezione dell'ipotesi in cui il contribuente ha dichiarato una causa di esclusione dall'applicazione degli ISA correlata all'esercizio di 2 o più attività di impresa, non rientranti nel medesimo ISA, qualora l'importo dei ricavi dichiarati relativi alle attività non rientranti tra quelle prese in considerazione dall'ISA relativo all'attività prevalente superi il 30% dell'ammontare totale dei ricavi dichiarati.

Versamento dell'imposta ed efficacia dell'adesione

Premesso che il valore complessivo da versare per ciascuna annualità non può essere inferiore a 1.000 euro, il versamento è effettuato in un'unica soluzione tra il 1° gennaio 2026 e il 15 marzo 2026, oppure mediante pagamento rateale nel numero massimo di 10 rate mensili di pari importo, maggiorate di interessi calcolati al tasso legale con decorrenza dal 15 marzo 2026.

In caso di pagamento rateale:

- l'opzione, per ciascuna annualità, si perfeziona mediante il pagamento di tutte le rate;
- il pagamento di una delle rate, diverse dalla prima, entro il termine di pagamento della rata successiva non comporta la decadenza dal beneficio della rateizzazione.

Non si fa comunque luogo al rimborso delle somme versate a titolo di imposta sostitutiva in ipotesi di decadenza dalla rateizzazione.

Con riguardo ai redditi prodotti in forma associata dai soggetti di cui all'articolo 5, TUIR, imputati ai singoli soci o associati, ovvero in caso di redditi prodotti dai soggetti di cui all'articolo 73, comma 1, lett. a), TUIR, imputati ai singoli soci per trasparenza ai sensi degli articoli 115 e 116, TUIR, il versamento dell'imposta sostitutiva può essere eseguito dalla società o associazione in luogo dei singoli soci o associati.

Il ravvedimento non si perfeziona se il pagamento, in unica soluzione o della prima rata delle imposte sostitutive, è successivo alla notifica di pvc o schemi di atto di accertamento, di cui all'articolo 6-bis, Legge n. 212/2000, ovvero di atti di recupero di crediti inesistenti.

Effetti del ravvedimento

Una volta eseguito il versamento in unica rata ovvero nel corso del regolare pagamento rateale, per i periodi d'imposta 2019, 2020, 2021, 2022 e 2023, le rettifiche del reddito d'impresa o di lavoro autonomo di cui all'articolo 39, D.P.R. n. 600/1973, nonché quelle di cui all'articolo 54, comma 2,

secondo periodo, D.P.R. n. 633/1972, non possono essere effettuate, fatta eccezione per la ricorrenza di uno dei seguenti casi:

- a) intervenuta decadenza dal CPB di cui all'articolo 22, D.Lgs. n. 13/2024;
- b) applicazione di una misura cautelare, personale o reale, ovvero notifica di un provvedimento di rinvio a giudizio per uno dei delitti previsti dal D.Lgs. n. 74/2000, a eccezione delle fattispecie di cui agli articoli 4, 10-bis, 10-ter e 10-quater, comma 1, nonché dell'articolo 2621, c.c. e degli articoli 648-bis, 648-ter e 648-ter.1, c.p, commessi nel corso degli anni d'imposta dal 2019 al 2023;
- c) mancato perfezionamento del ravvedimento per decadenza dalla rateizzazione;
- d) dichiarazione infedele di una causa di esclusione.

Nei casi di cui alla lett. b) e in caso di mancato pagamento di una delle rate, la decadenza intervenuta riguarda unicamente l'annualità di riferimento. Restano comunque validi i pagamenti già effettuati; non si dà luogo a rimborso ed è possibile procedere ad accertamento con applicazione della proroga al 31 dicembre 2028.

Infatti, in deroga all'articolo 3, comma 3, Legge n. 212/2000, per i soggetti a cui si applicano gli ISA che aderiscono al CPB e che hanno adottato, per una o più annualità tra i periodi d'imposta 2019, 2020, 2021 e 2022, il regime di ravvedimento, i termini di decadenza per l'accertamento, di cui all'articolo 43, D.P.R. n. 600/1973, e all'articolo 57, D.P.R. n. 633/1972, relativi alle annualità oggetto di ravvedimento sono prorogati al 31 dicembre 2028.

È, inoltre, previsto che restano validi i ravvedimenti di cui all'articolo 13, D.Lgs. n. 472/1997 e di cui all'articolo 1, commi da 174 a 178, Legge n. 197/2022, già effettuati al 2 agosto 2025, e non si dà luogo a rimborso.

Informative e news per la clientela di studio

AMPLIATO A DUE ANNI IL TERMINE PER ALIENARE L'IMMOBILE E FRUIRE DEL CREDITO DI IMPOSTA PER IL RIACQUISTO DELLA PRIMA CASA

L'articolo 1, comma 116, Legge n. 207/2024 ha modificato da 1 a 2 anni l'arco temporale entro il quale l'acquirente persona fisica di una nuova prima casa deve procedere alla vendita della precedente abitazione acquistata sempre con l'agevolazione prima casa, per non perdere l'applicazione delle aliquote agevolate su imposte di registro, ipotecaria e catastale ovvero su IVA, imposte di registro, ipotecaria e catastale.

L'Agenzia delle Entrate, con la risposta a interpello n.197/E/2025, ha chiarito che il termine di 2 anni valido per l'applicazione delle imposte indirette con aliquote agevolate sull'acquisto rileva anche per la fruizione dell'altra agevolazione consistente nel credito di imposta per il riacquisto della prima casa, disciplinato dall'articolo 7, Legge n. 448/1998.

Il chiarimento della risposta a interpello n.197/E/2025

Il caso esaminato dall'Agenzia delle Entrate riguarda una vendita di abitazione precedentemente acquistata coi benefici prima casa successiva al riacquisto della prima casa. La novità normativa introdotta dall'articolo 1, comma 116, Legge n. 207/2024 (in vigore dal 1° gennaio 2025) ha impatto su tutti gli atti relativi ai riacquisti della prima casa fatti nel corso del 2024 e avvenuti prima della vendita del precedente immobile. L'agevolazione prima casa viene applicata all'atto del rogito di acquisto della nuova abitazione per quanto riguarda l'applicazione delle imposte indirette.

L'Agenzia delle Entrate ha chiarito che il credito di imposta è concesso in via provvisoria al contribuente dopo il riacquisto nel presupposto che la vendita della precedente prima casa avvenga entro il termine di 2 anni dal rogito della nuova prima casa. In caso di mancato rispetto del termine biennale vi sarà la decadenza dall'agevolazione prima casa fruita per il riacquisto (cioè verranno applicate le imposte indirette secondo le aliquote ordinarie e non più quelle agevolate) e verrà meno il diritto al credito di imposta.



Pertanto, ad esempio, se il nuovo acquisto che beneficia della agevolazione prima casa è stato fatto il 7 novembre 2024, il termine per alienare la precedente abitazione e non perdere la agevolazione sulle imposte indirette già fruita all'atto del rogito e non perdere, inoltre, la fruizione del credito di imposta sul riacquisto è fissato al 7 novembre 2026.

Resta, invece, ancora da chiarire da parte dell'Amministrazione finanziaria se il termine dei 2 anni (per fruire sia delle imposte indirette agevolate sia del credito di imposta) possa essere applicato anche alla fattispecie "inversa" in cui avviene la vendita della precedente abitazione prima del nuovo acquisto della prima casa.

Informative e news per la clientela di studio

NOVITÀ IN TEMA DI POLIZZE CATASTROFALI

Lo scorso 25 luglio 2025 è stato pubblicato in G.U. il Decreto del 18 giugno 2025 del MIMIT contenente l'elenco completo degli incentivi alle imprese, non spettanti nel caso di mancata stipula della polizza catastofale.

Gli incentivi già individuati nel Decreto che non spetteranno in caso di mancato adeguamento alla direttiva sono i seguenti:

- a) contratti di sviluppo;
- b) interventi di riqualificazione destinati alle aree di crisi industriale;
- c) regime di aiuto finalizzato a promuovere la nascita e lo sviluppo di società cooperative di piccola e media dimensione (Nuova Marcora);
- d) sostegno alla nascita e allo sviluppo di start up innovative in tutto il territorio nazionale (Smart & Start);
- e) agevolazioni a sostegno di progetti di ricerca e sviluppo per la riconversione dei processi produttivi nell'ambito dell'economia circolare;
- f) fondo per la salvaguardia dei livelli occupazionali e la prosecuzione dell'attività d'impresa;
- g) mini contratti di sviluppo;
- h) agevolazioni alle imprese per la diffusione e il rafforzamento dell'economia sociale;
- i) sostegno per l'autoproduzione di energia da fonti rinnovabili nelle PMI;
- l) finanziamento di start-up;
- m) supporto a start-up e venture capital attivi nella transizione ecologica.



Lo scorso 5 agosto il MIMIT ha ritenuto opportuno intervenire nuovamente sul tema per chiarire che il predetto provvedimento riguarda i soli strumenti agevolativi di competenza della Direzione Generale disciplinati da Decreti adottati dal solo MIMIT; ne deriva che l'elenco degli incentivi in esso riportato non è da ritenersi tassativo ed è in corso il processo di adeguamento della disciplina degli ulteriori incentivi, sempre di competenza della direzione, definita di concerto con altri Ministeri.

In tema di scadenze, con il D.L. n. 39/2025, è stata introdotta la proroga per l'obbligo di sottoscrizione della polizza catastofale per le imprese. Il calendario appare oggi così modulato:

PMI	1° gennaio 2026
-----	-----------------

Informative e news per la clientela di studio

L'INPS DEFINISCE LA PROCEDURA PER LA RICHIESTA DELLA RIDUZIONE INPS 50% PER I NUOVI ISCRITTI ALLA GESTIONE INPS ARTIGIANI COMMERCianti

Con la circolare n. 83/2025, l'INPS ha fornito le indicazioni in ordine all'ambito di applicazione delle disposizioni di cui al comma 186 dell'unico articolo che compone la Legge di Bilancio per l'anno 2025 (Legge n. 207/2024) e con le quali il Legislatore ha previsto con decorrenza dall'anno 2025 e per una durata di 36 mesi, la possibilità di richiedere una riduzione del 50% della contribuzione previdenziale e assistenziale dovuta dai lavoratori autonomi che hanno avviato l'attività e che si sono iscritti per la prima volta nell'anno 2025 alle gestioni speciali autonome degli artigiani e degli esercenti attività commerciali.

I soggetti interessati	<ul style="list-style-type: none">• titolari di ditte individuali e familiari che percepiscono redditi di impresa, anche in regime forfetario;• soci di società, sia di persone sia di capitali (S.r.l.);• coadiuvanti e coadiutori familiari dei titolari come sopra individuati.
-------------------------------	--

Con il messaggio n. 2449 pubblicato lo scorso 7 agosto, l'INPS ha comunicato che dall'8 agosto è possibile presentare in via telematica la domanda di esonero da parte del titolare del nucleo aziendale, accedendo al "Portale delle Agevolazioni (ex DiResCo)" e compilando il modulo "Riduzione 50% ART-COM 2025". Sempre dal citato portale i richiedenti possono verificare l'esito dell'istanza.

Le indicazioni dell'INPS	<ul style="list-style-type: none">• L'accesso può essere effettuato al seguente percorso: "Imprese e Liberi Professionisti" > "Esplora Imprese e Liberi Professionisti" > sezione "Strumenti" > "Vedi tutti" > "Portale delle Agevolazioni (ex DiResCo)" > "Utilizza lo strumento", autenticandosi con la propria identità digitale di tipo SPID (Sistema Pubblico di Identità Digitale) almeno di Livello 2, CNS (Carta Nazionale dei Servizi) o CIE (Carta di Identità Elettronica) 3.0.• In fase di prima applicazione l'accesso è consentito con i profili "cittadino" e "consulente/commercialista" mentre con successivo messaggio sarà resa nota la possibilità di accesso con altri profili.• Il possesso dei requisiti di legge, descritti nella circolare n. 83/2025, è dichiarato dal richiedente, sotto la propria responsabilità, ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, nel modulo di presentazione della domanda.• Nella stessa, oltre al possesso di tutti i requisiti di legge, il richiedente deve dichiarare di non avere superato l'importo di aiuti concedibili indicati nel Regolamento UE n. 2023/2831 della Commissione, del 13/12/2023, relativo
---------------------------------	---

all'applicazione degli articoli 107 e 108, Trattato sul funzionamento dell'Unione europea agli aiuti de minimis.

Il richiamato messaggio Inps n. 2449/2025 ricorda che la riduzione contributiva del 50% opera in maniera continuativa per 36 mesi e, nel caso in cui nel corso del tempo si determini una variazione del codice della posizione aziendale (ad esempio, per spostamento di Provincia dell'attività o per iscrizione a una diversa gestione speciale autonoma), non è necessario per il beneficiario presentare una nuova domanda.

L'incompatibilità con le altre agevolazioni

Di particolare interesse i chiarimenti che la circolare n. 83/2025 fornisce con riferimento al divieto di cumulabilità della riduzione in commento con le altre misure agevolative vigenti che prevedono riduzioni di aliquota. In particolare, l'INPS precisa che non è possibile riconoscere la riduzione del 50% nel caso in cui i lavoratori già fruiscano:

- della riduzione del 50% dei contributi dovuti dagli artigiani e dagli esercenti attività commerciali con più di 65 anni di età, già pensionati presso le gestioni dell'Istituto, prevista dall'articolo 59, comma 15, Legge n. 449/1997;
- della riduzione del 35% dei contributi dovuti dagli artigiani e dagli esercenti attività commerciali in regime forfettario di cui all'articolo 1, commi da 77 a 84, Legge n. 190/2014.

Chiarimenti per i forfettari che hanno già richiesto la riduzione del 35%

Qualora il contribuente forfettario abbia richiesto la prevista riduzione del 35% prima della pubblicazione della citata circolare (cioè, fino al 23/04/2025) è possibile, per lo stesso, presentare questa nuova domanda di riduzione contributiva del 50% prevista dalla legge di Bilancio 2025. La presentazione di tale domanda determinerà la disapplicazione del regime previdenziale forfettario dalla data di prima iscrizione alla gestione previdenziale e l'applicazione della nuova riduzione contributiva.



In via eccezionale e per il solo anno 2025, tale opzione non determinerà, pertanto, l'impossibilità di fruire nuovamente della riduzione del 35% al termine della fruizione della riduzione contributiva del 50% per i nuovi iscritti nell'anno 2025: sarà pertanto possibile per il beneficiario della nuova riduzione del 50%, al termine del periodo triennale di fruizione di quest'ultima, chiedere l'applicazione della riduzione del 35%.

Le procedure amministrative e contabili in azienda

LA CONTABILIZZAZIONE DEI FABBRICATI E LO SCORPO DEI TERRENI

La corretta gestione contabile dei fabbricati richiede particolare attenzione per le ricadute fiscali che si determinano nella individuazione del valore teorico dell'area sulla quale insiste il fabbricato; tale valore deve essere contabilmente evidenziato in modo separato e non viene ammortizzato, in quanto si reputa che non perda mai di valore.

Sul versante fiscale, il Legislatore ha individuato regole forfettarie per la determinazione del valore del terreno; ove queste non coincidano con quelle contabili, si dovrà inevitabilmente gestire un doppio binario.

La collocazione in bilancio dei fabbricati

L'articolo 2424, c.c. prevede che le immobilizzazioni materiali siano iscritte nell'attivo dello Stato patrimoniale alla voce BII; tra le voci proposte si trova la n. 1), relativa a terreni e fabbricati.

Secondo il documento OIC 16, tale voce può comprendere:

- terreni (ad esempio: pertinenze fondiari degli stabilimenti, terreni su cui insistono i fabbricati, fondi e terreni agricoli, moli, ormeggi e banchine, cave, terreni estrattivi e minerari, sorgenti);
- fabbricati strumentali per l'attività della società (ad esempio: fabbricati e stabilimenti con destinazione industriale, opere idrauliche fisse, *silos*, piazzali e recinzioni, autorimesse, officine, oleodotti, opere di urbanizzazione, fabbricati a uso amministrativo, commerciale, uffici, negozi, esposizioni, magazzini e altre opere murarie);
- fabbricati che non sono strumentali per l'attività della società ma che:
 - rappresentano un investimento di mezzi finanziari;
 - sono posseduti in ossequio a norme di carattere statutario o previsioni di legge (ad esempio: immobili a uso abitativo, termale, sportivo, balneare, terapeutico; collegi, colonie, asili nido, scuole materne ed edifici atti allo svolgimento di altre attività accessorie);
 - hanno carattere accessorio rispetto agli investimenti strumentali (ad esempio: villaggi residenziali ubicati in prossimità degli stabilimenti per l'abitazione del personale);
- costruzioni leggere.

Si noti, dunque, che nel bilancio finale depositato al Registro Imprese i terreni e i fabbricati sono compresi in un'unica voce complessiva, mentre il dettaglio di cui si discute in questo intervento riguarda il piano dei conti.

Il costo da iscrivere

L'iscrizione avviene al costo effettivamente sostenuto per l'acquisizione del bene, comprensivo della eventuale IVA indetraibile e al netto degli sconti incondizionati. Il costo comprende anche gli oneri accessori, che, nel caso dei fabbricati, possono essere:

- i costi notarili per la redazione dell'atto di acquisto;
- le tasse per la registrazione dell'atto di acquisto;
- i costi riferibili alla stipula dell'eventuale preliminare di acquisto;
- gli onorari per la progettazione dell'immobile;
- i costi per opere di urbanizzazione primaria e secondaria poste dalla Legge obbligatoriamente a carico del proprietario;
- i compensi di mediazione.

In linea di principio fanno parte del valore del bene anche gli elementi strutturalmente connessi al suolo e alle costruzioni, che ne accrescono l'utilità e la qualità. Si tratta degli impianti elettrici, idrico sanitari, di aerazione, di climatizzazione, ascensori, montacarichi, pannelli solari integrati nel tetto e nelle pareti, ecc.. Di ciò va tenuto conto ai fini della corretta percentuale di ammortamento da utilizzare, seguendo il metodo del "*component approach*". Così, cita il documento OIC 16, se l'immobilizzazione materiale comprende componenti, pertinenze o accessori, aventi vite utili di durata diversa dal cespite principale, l'ammortamento di tali componenti si calcola separatamente dal cespite principale, salvo il caso in cui ciò non sia praticabile o significativo. Se, ad esempio, un ascensore presenta una vita utile di durata inferiore di quella del relativo stabile, il calcolo distinto dell'ammortamento è più corretto e facilita la contabilizzazione nel momento in cui il componente verrà sostituito.

L'ammortamento: individuazione del valore dell'area

Il costo delle immobilizzazioni materiali, la cui utilizzazione è limitata nel tempo, deve essere sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio in relazione con la loro residua possibilità di utilizzazione. La quota di ammortamento imputata a ciascun esercizio si riferisce alla ripartizione del costo sostenuto sull'intera durata di utilizzazione. Tutti i cespiti sono ammortizzati tranne quelli la cui utilità non si esaurisce, come i terreni e le opere d'arte.

Se il valore dei fabbricati incorpora anche quello dei terreni sui quali insistono, il valore del fabbricato va scorporato, anche in base a stime, per determinarne il corretto ammortamento.

I fabbricati che rappresentano una forma di investimento di mezzi finanziari, effettuato da parte della società in base a libere determinazioni degli organi aziendali competenti, non sono ammortizzati se il valore residuo è pari o superiore al valore netto contabile; se sono ammortizzati,

il loro piano di ammortamento risponde alle medesime caratteristiche delle altre immobilizzazioni materiali.

I terreni non sono oggetto di ammortamento salvo nei casi in cui essi abbiano un'utilità destinata a esaurirsi nel tempo come nel caso delle cave e dei siti utilizzati per le discariche.

Si potrebbe porre il problema di individuazione del valore di un terreno nel caso di fabbricato non "cielo-terra", come potrebbe essere, ad esempio, un ufficio posto in una palazzina.

Il documento OIC 16, al riguardo, nulla prevede, mentre l'Agenzia delle Entrate ha sancito che lo scorporo debba essere effettuato anche in relazione alle singole unità immobiliari presenti in un fabbricato. Sul versante civilistico, invero, parrebbe più corretto riscontrare l'assenza di un terreno, ma per "adeguarsi" alla richiesta fiscale, molte aziende effettuano comunque lo scorporo.

Si pone, dunque, il principale problema di individuare quale sia il corretto valore da attribuire al terreno, specialmente nel caso di acquisto di un fabbricato già edificato; i principi contabili, infatti, richiedono l'utilizzo di stime, che dovrebbero essere predisposte da tecnici del settore.

Il Fisco, invece, ricorre a metodi di natura forfettaria, in base a quanto stabilito con D.L. n. 223/2006, che tendono a isolare dal valore fiscalmente riconosciuto quello relativo:

- alle aree occupate dalla costruzione;
- alle aree pertinenziali della medesima.

Pertanto, si è stabilito di individuare il valore del terreno in una quota pari alternativamente:

- al 20% del costo del fabbricato; ovvero
- al 30% nel caso si tratti di fabbricato industriale.

Per la precisione, il Fisco richiede che il valore da attribuire al terreno sia pari al maggiore tra quello esposto in bilancio e quello ricavabile dalle percentuali di cui sopra.



Si considerano fabbricati industriali quelli destinati alla produzione e trasformazione dei beni, avendo riguardo alla specifica destinazione e prescindendo dalla classificazione catastale o contabile. Così, non rientrano nella categoria dei fabbricati industriali quelli destinati a una attività commerciale, come un negozio o un deposito per le merci.

Per stabilire se il fabbricato è strumentale o meno, a nulla rileva la categoria catastale del fabbricato stesso.

Nel caso in cui i fabbricati siano destinati ad attività miste (industriali e non), lo scorporo deve essere effettuato utilizzando la percentuale (del 20 o 30%) relativa all'attività prevalente in termini di metri quadri occupati.

Nel caso in cui, poi, parti del fabbricato siano contemporaneamente destinate ad attività promiscue, si deve ricorrere a criteri oggettivi, tra cui quello del numero di addetti occupati dall'una e dall'altra attività.

Novità in termini di deduzione del costo



In tema di deduzione del costo idealmente attribuibile alle aree sulle quali i fabbricati strumentali insistono si è espressa recentemente la Cassazione con sentenza n. 22822/2025, che estende agli ammortamenti quanto già in passato sostenuto per i canoni di leasing immobiliare: le regole forfetarie di calcolo del costo idealmente attribuibile alle aree sulle quali i fabbricati strumentali insistono (articolo 36, comma 7, D.L. n. 223/2006), indeducibile ai fini IRES, sono inapplicabili ai fini IRAP. Ne consegue che per le società di capitali e le società di persone con opzione, ai fini IRAP la deduzione dei suddetti canoni deve essere riconosciuta per l'importo stanziato a Conto economico, a eccezione della quota interessi, desunta dal contratto, che resta indeducibile.

Di diverso avviso l'Agenzia delle Entrate che con la circolare n. 38/2010, par. 1.6, anche ai fini IRAP, oltre che IRES, ritiene che nei leasing immobiliari andrebbe considerata indeducibile pure la quota di canone riferibile al terreno pertinenziale.



ESEMPIO 1 - L'acquisto dell'area e la successiva edificazione

I ragionamenti di cui sopra non valgono nell'ipotesi in cui un soggetto avesse acquistato un terreno per edificare, sul medesimo, il proprio fabbricato.

Qui non si rende necessario alcuno scorporo, in quanto il valore non ammortizzabile del terreno risulta già individuato.

Diversi	a Fornitore XY		122
Terreni		100	
Iva su acquisti		22	

La stessa contabilizzazione dovrà essere utilizzata nel caso in cui si acquistasse un terreno già edificato, ma con la presenza di un immobile che non rappresenti un bene strumentale funzionante; lo stesso fabbricato, dunque, verrebbe poi demolito e, previa bonifica del terreno, si provvederà alla costruzione di un nuovo fabbricato.

Le spese di demolizione e di bonifica vanno, in questo caso, a incrementare il costo dell'area che, come tale, non sarà ammortizzabile.

Pertanto, nel caso di acquisto del terreno con "rudere" per 800, con successive spese di demolizione e bonifica per 300 (affidate in appalto), e ulteriori costi di costruzione del nuovo fabbricato per 600 (affidati in appalto), si avrebbe:

Diversi	a	Fornitore XY		976
Terreni			800	
Iva su acquisti			176	

Diversi	a	Fornitore XY		366
Terreni			300	
Iva su acquisti			66	

Diversi	a	Fornitore XY		732
Fabbricati			600	
Iva su acquisti			132	



ESEMPIO 2 - L'acquisto del fabbricato già edificato

Nel caso in cui, invece, un'azienda acquisisca un fabbricato già edificato, risulta necessario (anche contabilmente) operare uno scorporo del valore intrinseco dell'area; tale valore, da collocare nella voce terreni, non sarà sottoposto ad alcun ammortamento.

Si ipotizzi, ad esempio, il seguente caso:

- fabbricato destinato a utilizzo industriale;
- costo di acquisto: 1.000;
- valore stimato del terreno: 300 (la misura coincide con il valore fiscale del 30%).

Diversi	a	Fornitore XY		1.220
Fabbricati Industriali			1.000	
Iva su acquisti			220	

Terreni	a	Fabbricati Industriali		300
---------	---	------------------------	--	-----

Così operando, al momento dello stanziamento degli ammortamenti, il valore di 300 dell'area coincide con quanto ipotizzato dal Fisco e non vi saranno disallineamenti da gestire. Nel caso in cui l'acquisto del fabbricato già edificato configurasse un bene strumentale funzionante (quindi in ipotesi differente da quella del rudere in precedenza vista) e si decidesse di demolirlo per esigenze proprie dell'impresa, tutto il valore imputato al fabbricato (al netto di quello destinato a terreno, in sede di scorporo) sarebbe fiscalmente rilevante per la determinazione di una minusvalenza.



ESEMPIO 3 - L'acquisto del fabbricato già edificato

Ragioniamo ora sulle conseguenze della individuazione di un valore dell'area differente da quello individuato fiscalmente.

Si ipotizzi, ad esempio, il seguente caso:

- fabbricato destinato a utilizzo industriale;
- costo di acquisto: 1.000;
- valore stimato del terreno: 200 (la misura è inferiore rispetto al valore fiscale di 300).

Diversi	a	Fornitore XY		1.220
Fabbricati Industriali			1.000	
Iva su acquisti			220	

Terreni	a	Fabbricati Industriali		200
---------	---	------------------------	--	-----

Al momento dello stanziamento delle quote di ammortamento, pertanto, il contribuente considera un valore del fabbricato di 800, ma fiscalmente dovrà operare una variazione in aumento per la quota di ammortamento corrispondente ai 100 di maggior valore imputato al fabbricato rispetto all'area.

Il risultato è esposto nella tabella che segue (si è ipotizzato che l'ammortamento del primo anno sia pari al 50% della quota totale di ammortamento a regime):

Civile			Fiscale			Delta
Valore	%	Quota	Valore	%	Quota	
800,00	1,5	12,00	700,00	1,5	10,50	1,50
800,00	3	24,00	700,00	3	21,00	3,00
800,00	3	24,00	700,00	3	21,00	3,00
800,00	3	24,00	700,00	3	21,00	3,00
800,00	3	24,00	700,00	3	21,00	3,00

Chiaramente, il valore fiscale del terreno sarà maggiore di quello civile (al termine del procedimento di ammortamento, per l'importo di 100); questo maggior valore potrà essere conteggiato nel calcolo di una plusvalenza o minusvalenza in sede di cessione dell'immobile.

Risulta superfluo precisare che, nel caso in cui lo scorporo civile determinasse un valore superiore a quello fiscale di 300, tale maggior valore troverebbe rilevanza anche a livello tributario (nel senso di renderlo in deducibile), per effetto del principio della derivazione semplice (il maggior valore del terreno, infatti, non sarebbe civilisticamente ammortizzato e non transiterebbe a Conto economico).



ESEMPIO 4 - Le successive spese di manutenzione incrementative

Supponiamo che, in relazione all'esempio 2 che precede, l'azienda decida di effettuare delle manutenzioni incrementative al fabbricato, per un valore complessivo di 500 (in appalto a terzi).

Tutte tali spese andranno ad incremento del valore ammortizzabile del fabbricato, senza che nessuna quota debba essere imputata all'area.

Tale maggior valore imputabile al fabbricato deve considerarsi fiscalmente rilevante, anche al fine della deduzione delle relative quote di ammortamento.

Diversi	a Fornitore XY		610
Fabbricati Industriali		500	
Iva su acquisti		110	



ESEMPIO 5 - Le spese incrementative specifiche dell'area

Potrebbe anche capitare che l'azienda debba effettuare delle spese specifiche sull'area, ad esempio posare un manto di asfalto sul piazzale antistante il fabbricato.

In tal caso, anche se trattasi di lavori di manutenzione incrementativa, si ritiene che la maggiorazione vada appostata direttamente al bene di riferimento.

Pertanto, a fronte di una spesa di 100 per l'asfaltatura del piazzale (in appalto a terzi):

Diversi	a Fornitore XY		122
Terreni		100	
Iva su acquisti		22	

Ad analoghe conclusioni dovrebbe giungersi nel caso in cui si acquistasse, con separato atto notarile, un'area da utilizzare come pertinenza di un fabbricato già esistente.

Occhio alle scadenze

PRINCIPALI SCADENZE 16 SETTEMBRE AL 15 OTTOBRE 2025

Di seguito evidenziamo i principali adempimenti dal 16 settembre 2025 al 15 ottobre 2025, con il commento dei termini di prossima scadenza.

Si segnala ai Signori clienti che le scadenze riportate tengono conto del rinvio al giorno lavorativo seguente per gli adempimenti che cadono al sabato o giorno festivo, così come stabilito dall'articolo 7, D.L. 70/2011.

martedì 16 settembre

Versamenti Iva mensili

Scade oggi il termine di versamento dell'IVA a debito eventualmente dovuta per il mese di agosto. I contribuenti IVA mensili che hanno affidato a terzi la contabilità (articolo 1, comma 3, D.P.R. n. 100/1998) versano oggi l'IVA dovuta per il secondo mese precedente.

Versamento dei contributi Inps

Scade oggi il termine per il versamento dei contributi INPS dovuti dai datori di lavoro, del contributo alla gestione separata INPS, con riferimento al mese di agosto, relativamente ai redditi di lavoro dipendente, ai rapporti di collaborazione coordinata e continuativa, ai compensi occasionali, e ai rapporti di associazione in partecipazione.

Versamento delle ritenute alla fonte

Entro oggi i sostituti d'imposta devono provvedere al versamento delle ritenute alla fonte effettuate nel mese di agosto:

- sui redditi di lavoro dipendente unitamente al versamento delle addizionali all'IRPEF;
- sui redditi di lavoro assimilati al lavoro dipendente;
- sui redditi di lavoro autonomo;
- sulle provvigioni;
- sui redditi di capitale;
- sui redditi diversi;
- sulle indennità di cessazione del rapporto di agenzia.

Versamento ritenute da parte condomini

Scade oggi il versamento delle ritenute operate dai condomini sui corrispettivi corrisposti nel mese di agosto riferiti a prestazioni di servizi effettuate nell'esercizio di imprese per contratti di appalto, opere e servizi.

ACCISE – Versamento imposta

Scade il termine per il pagamento dell'accisa sui prodotti energetici a essa soggetti, immessi in consumo nel mese di agosto.

giovedì 25 settembre

Presentazione elenchi Intrastat mensili

Scade oggi, per i soggetti tenuti a questo obbligo con cadenza mensile, il termine per presentare in via telematica l'elenco riepilogativo degli acquisti e delle vendite intracomunitarie effettuate nel mese precedente.

martedì 30 settembre

Comunicazione telematica liquidazione periodica IVA (2° trimestre 2025)

Scade oggi il termine per la presentazione telematica della LIPE relativa al secondo trimestre 2025, sia per i contribuenti mensili sia per i contribuenti trimestrali.

Imposta di bollo

Scade oggi il termine per il versamento dell'imposta di bollo complessivamente di importo superiore a 5.000 euro relativa alle fatture elettroniche emesse nel primo e/o nel secondo trimestre 2025 che prevedono l'obbligo di assolvimento del bollo di 2 euro.

Presentazione del modello UNIMENS individuale

Scade oggi il termine per la presentazione della comunicazione relativa alle retribuzioni e contributi ovvero ai compensi corrisposti rispettivamente ai dipendenti, collaboratori coordinati e continuativi e associati in partecipazione relativi al mese di agosto.

Presentazione elenchi Intra 12 mensili

Ultimo giorno utile per gli enti non commerciali e per gli agricoltori esonerati per l'invio telematico degli elenchi INTRA-12 relativi agli acquisti intracomunitari effettuati nel mese di luglio.

mercoledì 15 ottobre

Registrazioni contabili

Ultimo giorno per la registrazione cumulativa nel registro dei corrispettivi di scontrini fiscali e ricevute e per l'annotazione del documento riepilogativo delle fatture di importo inferiore a 300 euro con riferimento al mese di settembre.

Fatturazione differita

Scade oggi il termine per l'emissione e l'annotazione delle fatture differite per le consegne o spedizioni avvenute nel mese di settembre.

Registrazioni contabili associazioni sportive dilettantistiche

Scade oggi il termine per le associazioni sportive dilettantistiche per annotare i corrispettivi e i proventi conseguiti nell'esercizio di attività commerciali nel mese di settembre. Le medesime disposizioni si applicano alle associazioni senza scopo di lucro.